

岐阜地方裁判所本庁の売却スケジュールでは、

令和2年8月4日入札開始分から制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年8月4日入札開始分※から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

※農地は令和2年10月6日入札開始分から

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

岐阜地方裁判所執行官室 ☎ 058-263-4231

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 岐阜地方裁判所不動産売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 30 分 場 所 岐阜地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 日 午後 0 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 12 日から当庁執行係書記官室 (1 階) に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市領下四丁目31番地

建物の名称 フレスト岐阜2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領下四丁目31番の11

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.28平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市領下四丁目31番

地 目 宅地

地 積 843.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120225分の7007



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

岐阜地方裁判所

裁判所書記官 尾 藤 賢 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市領下四丁目31番地

建物の名称 フレスト岐阜2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領下四丁目31番の11

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.28平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市領下四丁目31番

地 目 宅地

地 積 843.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120225分の7007



令和 7年 (ケ) 第102号
令和 7年 8月 1日受理
令和 8年 6月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

岐阜地方裁判所

執行官 丹 羽 勝 久

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岐阜市領下四丁目31番地

建物の名称 フレスト岐阜2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領下四丁目31番の11

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.28平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岐阜市領下四丁目31番

地 目 宅地

地 積 843.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120225分の7007

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
建物	物件1													
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0"><tr><td rowspan="3">┌</td><td>種類:</td></tr><tr><td>構造:</td></tr><tr><td>床面積:</td></tr></table>		┌	種類:	構造:	床面積:								
┌	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	<table border="0"><tr><td>☒ 下記のとおり(月額)</td><td>令和8年5月31日現在</td></tr><tr><td>管理費 8,000円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 11,300円</td><td>☒ 滞納がある</td></tr><tr><td>駐車場使用料 6,700円</td><td>計 417,060円(遅延損害金 37,794円を含む。)</td></tr><tr><td>遅延損害金あり</td><td>☐ 不明</td></tr><tr><td>水道料金 使用に応じて</td><td></td></tr></table>	☒ 下記のとおり(月額)	令和8年5月31日現在	管理費 8,000円	☐ 滞納はない	修繕積立金 11,300円	☒ 滞納がある	駐車場使用料 6,700円	計 417,060円(遅延損害金 37,794円を含む。)	遅延損害金あり	☐ 不明	水道料金 使用に応じて		
☒ 下記のとおり(月額)	令和8年5月31日現在													
管理費 8,000円	☐ 滞納はない													
修繕積立金 11,300円	☒ 滞納がある													
駐車場使用料 6,700円	計 417,060円(遅延損害金 37,794円を含む。)													
遅延損害金あり	☐ 不明													
水道料金 使用に応じて														
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所													
その他の事項	建物管理組合は、フレスト岐阜二番館管理組合													
敷地権	符号1													
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)													
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐													
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0"><tr><td rowspan="2">┌</td><td>地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号</td></tr><tr><td>保管開始日 平成 年 月 日</td></tr></table>		┌	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号	保管開始日 平成 年 月 日									
┌	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号													
	保管開始日 平成 年 月 日													
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 専有部分の建物は、現在、私が居宅（空き家）として占有・管理しています。 2 専有部分の建物を他の第三者に貸していません。 3 専有部分の建物は、雨漏りはしないが、犬を飼っていたために、床とかカーペットにおしっこをしたために汚れており、フローリングのめくれている部分があります。畳や壁紙が破れている部分があり、トイレのタンクの管にテープのしてある部分があります。 4 敷地内の駐車場に駐車場を借りています。去年の4月分から管理費等は滞納しています。 (面接による聴取)
■ 株式会社合人社計画研究所	1 令和8年5月28日付け当職照会に対する回答 令和8年5月31日現在 (1) 管理費（滞納額）月額8,000円（112,000円） 修繕積立金（滞納額）月額11,300円（158,200円） 駐車場使用料（滞納額）月額6,700円（93,800円） 水道使用料（滞納額）使用量に応じて（15,266円） 遅延損害金 37,794円 (2) 上記滞納総額 417,060円 (3) 敷地内駐車場の有無 空き区画数なし（有料. 月額5,700～6,700円） 1住戸1台の権利 有 使用者の選定方法 募集抽選 (4) 駐輪場あり 空き区画数 2台 使用料金 月額0円 (5) 専用居室以外のトランクルーム等専用スペース 専用に使用できるスペースはない。 (6) その他、使用上又は管理上で特に記載を要する事項 記載なし 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見



- 1 敷地権表示の土地 1 は、東及び北側は道路に接し、同土地上一棟の建物が建てられている。
- 2 専有部分の建物を、現在、Aが居宅（空き家）として占有・管理しているものと思料する。
- 3 3枚目記載の「関係人の陳述等」記載のAの陳述のとおり、専有部分の建物室内に不具合があると思料し、床の鳴る部分もあった。
- 4 専有部分の建物を他の第三者が占有している状況は認められない。
- 5 マンション管理費等については、2枚目記載「区分所有建物用 1」及び3枚目記載の「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

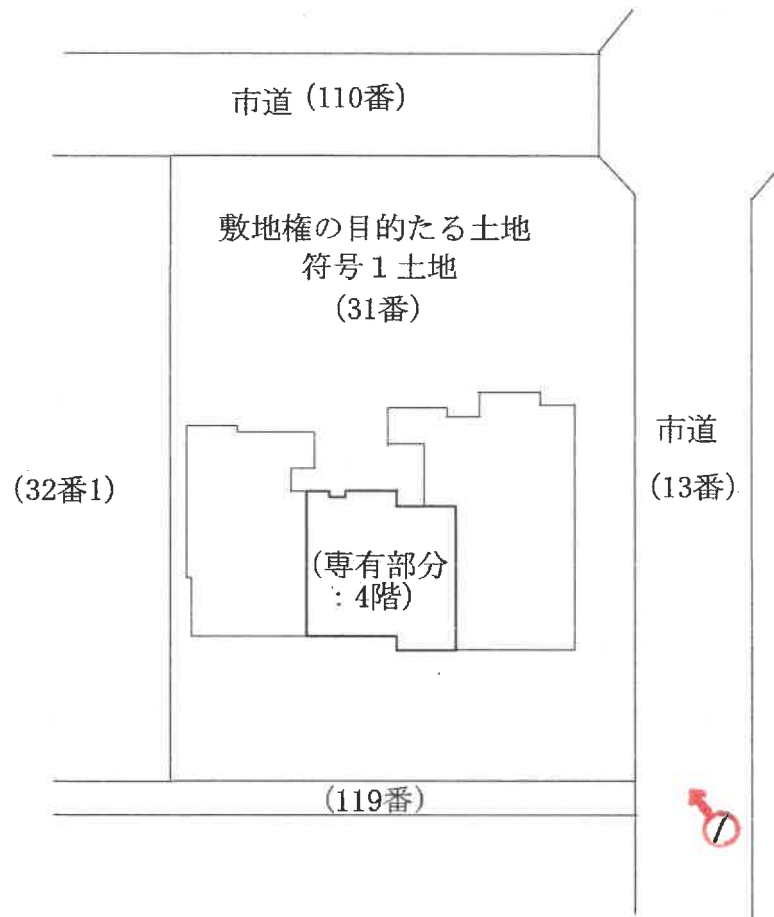
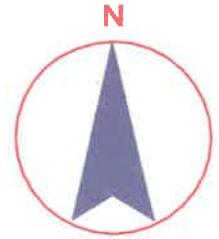
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日(月) 16:20-16:25	岐阜地方法務局	公図等の閲覧謄写 土地建物全部事項証明書申請
8年4月9日(木) 9:35-10:10	物件所在地	物件内外部調査 物件内外部写真撮影 A事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

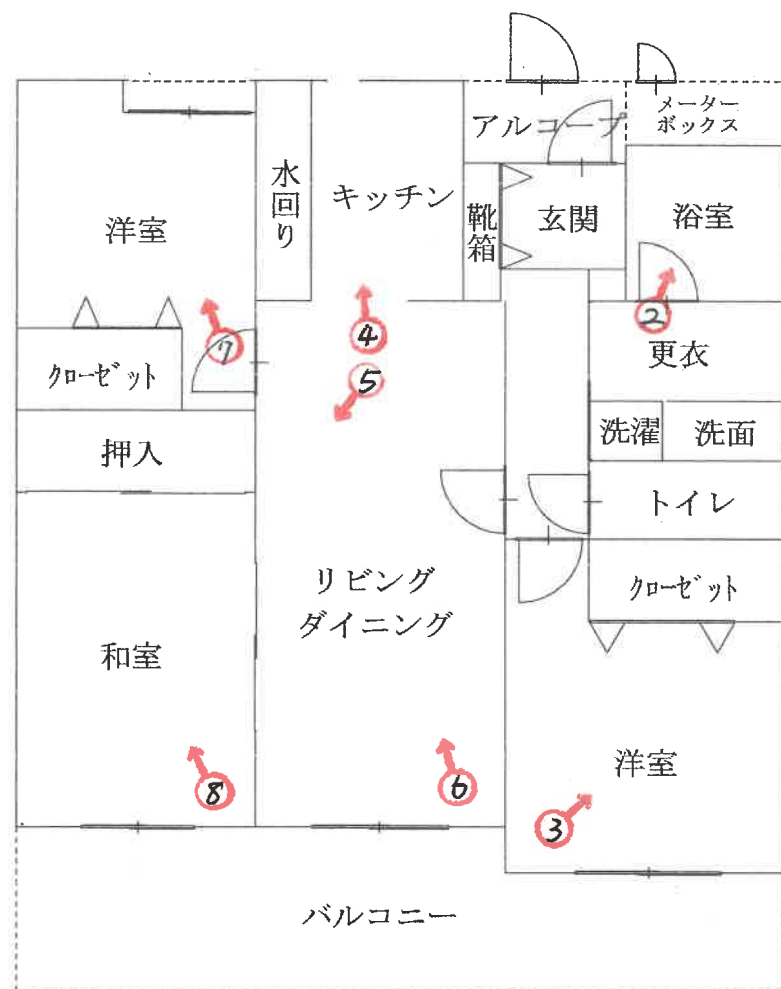
一棟の建物



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内 写真番号

写真 1



敷地権表示の土地

一棟の建物

写真 2



専有部分の建物 室内

写真 3



専有部分の建物 室内

写真 4



専有部分の建物 室内

写真 5



専有部分の建物 室内 床がめくれている

写真 6



専有部分の建物 室内

写真 7



専有部分の建物 室内

写真 8



専有部分の建物 室内

令和 7年（ケ）第 102 号

令和8年4月9日

現 地 調 査

令和8年6月23日

評 価

岐阜地方裁判所 御中

評 価 書

整 理 番 号

25018号

発 行 日 付

令和8年6月24日

評 価 人

不動産鑑定士

西 村 隆

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,750,000 円

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登 記		現 況
1	【一棟の建物の表示】			概ね左記に同じである。
	所 在	岐阜市領下4丁目31番地		
	建物の名称	フレスト岐阜2番館		
	【専有部分の建物の表示】			
	家屋番号	領下4丁目31番の11		
	建物の名称	402		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床面積	4階部分	66.28㎡	
	【敷地権の目的たる土地の表示】			
	土地の符号	1		
	所在及び地番	岐阜市領下4丁目31番		
	地 目	宅地		
	地 積	843.00㎡		
	【敷地権の表示】			
	土地の符号	1		
	敷地権の種類	所有権		
	敷地権の割合	7007 / 120225		
番 号	特記事項			
1	特にない			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	(会社名)	(路線名)	(駅・停名)	(方位)	(道路距離)
※交通施設の方位は、施設からの方角で八方位表示である。	JR	東海道本線	岐阜	東	2600m
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅のほか農地等も介在する地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分		市街化区域		
	用途地域		準工業地域		
	建ぺい率		60%		
	容積率		200%		
	防火規制		準防火地域		
	その他の規制		居住誘導区域		
画 地 条 件	地 積	843.00 m ²			
	間 口	約23m			
	奥 行	約32～34m			
	形 状	長方形地			
接 面 道 路 の 状 況	北側約23mが幅員約8.8m舗装市道「領下2号線」に、東側約32mが幅員約7m舗装市道「領下5号線」にそれぞれ等高に接面。道路は42条1項1号に該当する。				
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件1の一棟の建物の敷地、駐車場である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	■あり □引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
	ガス配管	■あり □引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
	下水道	■あり □引込可 □なし □不明 (特記事項のとおり)			
特 記 事 項	(土壌等の汚染について)平成9年3月に当マンションが建築され現在に至る。これまでの経過、現況等から推定するに土壌等汚染の可能性は低いと思料される。 (埋蔵文化財について)岐阜市文化財保護課からの聴取によれば、目的物件が所在する土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレスト岐阜2番館	
建物の用途	集合住宅(マンション)	総戸数(16戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成9年3月13日
	経過年数	約 25.2 年
	経済的残存耐用年数	約 19.8 年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル、タイル貼他
設 備 等	エレベーター	1基
	駐車場	敷地内駐車場(平面16台)
	集会場	ない
	その他の設備	駐輪場
建物の品等	使用資材	普通
	施工の程度	普通
管理の形態等	管理組合	有り(名称:フレスト岐阜2番館管理組合)
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	管理方式	委託
	管理形態	上記組合より委託された管理会社が管理業務遂行
管理の状況	普通	
特記事項	特にない	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 402号室	
	主要開口部の方位	南向き
床 面 積	66.28㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、タタミ等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	その他	特別なものはない
保守管理の状態	やや不良	
管理費等	管理費	現況調査報告書参照
	修繕積立金 他	
	滞納管理費等	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照	
特記事項	室内での犬の飼育履歴がある。	

第5 評価額の判定

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
305,000	66.28	40.00%	8,086,000
償却後残価率	定率法現価率	定額法現価率	観察法現価率
5.00%	17.28%	44.33%	40.00%
経過年数 約 29.3 年	経済的残存耐用年数	20.7 年	

ア 再調達原価：採用する専有面積に応じて求めた建築費

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：定率法現価率＝残価率[累乗]（経過年数/経済的耐用年数）

定額法現価率＝ $1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} / \text{経済的耐用年数})$

観察法現価率＝機能、維持管理、補修状況等に基づき判定

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷 地 権 割 合	敷地権価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
57,800	1.050	843.00	100%	0.0582824	2,982,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岐阜-37

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
52,000 (円/㎡)	100.0 × 100	100 × 100	100 × 90.0	57,800 (円/㎡)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地との要因格差である。

◇地域格差：地価水準に係る要因格差である。

イ 個別格差：目的土地と標準画地との要因格差である。

(規模・形状)	(間口奥行)	(方位高低差)	(接面街路他)	相乗計(小数点以下第3位未満切捨)
0%	0%	0%	5%	105.0%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合 $7007 \div 120225 = 0.0582824$

なお、敷地利用権は所有権。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) 万円未満四捨五入 (ア＋イ) × ウ＝エ
ア	イ	ウ	
8,086,000	2,982,000	100.0%	11,070,000

ウ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比を考慮。

Ⅱ 比準価格の試算

(採用した取引事例等)

番号	事例価格 (円/㎡)	構造	規模	販売時期	所在地
1	243,934	RC	約70㎡	令和7年10月	岐阜市神楽町
2	169,141	RC	約82㎡	令和7年9月	茜部大川1丁目

(試算価格)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域比較	建物比較	試算価格 (円/㎡)
1	243,934	$\frac{100}{100.0} \times$	$\frac{100.0}{100} \times$	$\frac{100}{100.0} \times$	$\frac{100}{115.0} \times$	$\frac{100}{107.0} \times =$	198,239
2	169,141	$\frac{100}{100.0} \times$	$\frac{100.0}{100} \times$	$\frac{100}{105.0} \times$	$\frac{100}{90.0} \times$	$\frac{100}{98.0} \times =$	182,637

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮。

時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮。

地域比較：(地域品等比較)利便性や周辺利用の状況等を考慮。

建物比較：(建物品等比較)建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮。

(比準価格)

基準階・基準位置の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
190,000	100.0%	66.28	12,590,000

ア 基準階・基準位置の比準価格：前記試算価格の平均値（千円未満四捨五入）を採用。

イ 個別格差：階層毎及び同一階層内の位置毎の効用比等を考慮。

ウ 専有面積：登記面積

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元で、還元利回りで還元する）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	純収益 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格 (円) (万円未満四捨五入) イ×ウ÷エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
946,000	531,095	100.0%	8.0%	100.0%	6,640,000

ア 総収益：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益。

イ 純収益：総収益から総費用を控除。

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件を考慮。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定。

オ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を考慮。

IV 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、相対的な規範性で優ると判断した比準価格を重視し、積算価格・収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価 修正率 （％）	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ＝ウ
①積算価格	11,070,000	100.0%	11,070,000
②比準価格	12,590,000	100.0%	12,590,000
③収益価格	—		6,640,000
④調整後の価格	12,220,000		

イ 占有減価修正：特に占有に基づく減価の必要性は認められない。

2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

価格（円）	市場性 修正	競売市場修正	滞納管理費 等相当額の 減価	評価額（円） （万円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
12,220,000	100.0%	60.0%	92.0%	6,750,000

イ 市場性修正：特に市場性に基づく減価の必要性は認められない。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至るまでの滞納管理費等を考慮。

第6 参考価格資料

地価調査	岐阜-37
(所 在)	岐阜市細畑塚浦39番3
(価 格)	52,000 円/㎡
(位 置)	JR東海道本線 岐阜駅約3.0km(道路距離)
(価格時点)	令和7年7月1日
(地 積)	172 ㎡
(供給処理)	水道・ガス・下水
(接面街路)	北5.3m市道
(用途指定等)	準工業地域、準防火地域
	(建蔽率60%,容積率200%)
(地域の概要)	一般住宅が多い中、共同住宅、農地等も介在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上

別紙 <収益算定内訳>

事件番号：令和 7年（ケ）第 102 号

○総収益

月額 ㎡当賃料	専有面積	月額 可能総収益	年額 可能総収益	空室損失 補正	貸倒損失 補正	総収益 $\text{エ} - \{ \text{エ} \times (1 - \text{オ}) + \text{エ} \times (1 - \text{カ}) \}$
ア (円)	イ (㎡)	ウ (円)	エ (円)	オ	カ	(円)
1,400	66.28	92,792	1,113,504	90.0%	95.0%	946,000

○総費用

管理費 ア (円)	修繕費 イ (円)	駐車場使用料 ウ (円)	年額 損害保険料 エ (円)	年額 公租公課 オ (円)	総費用 ア+イ+ウ +エ+オ (円)
月額					
8,000	11,300	6,700			
年額					
96,000	135,600	80,400	11,100	91,805	414,905

○純収益（A）

総収益 ア (円)	総費用 イ (円)	純収益 ア－イ (円)
946,000	414,905	531,095

○還元利回り（B）

還元利回り
8.0%

◎収益価格

収益価格 A ÷ B (円)
6,640,000



目的物件の位置図

1/5000

令和7年（ケ）第102号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
領下4丁目

請 求 部 分	所 在 岐阜市領下四丁目					地 番	31番						
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)	昭和49年8月2日				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月4日
岐阜地方方法務局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成9年3月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月4日 岐阜地方裁務局

登記官

請求番号：18-2 (1/2)

42155 一棟の各階平面図

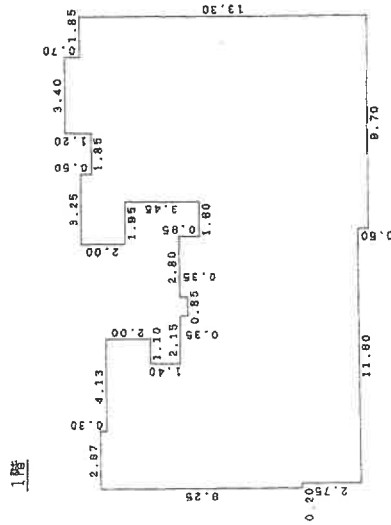
家屋番号
建築物の所在

岐阜市領下四丁目31番地

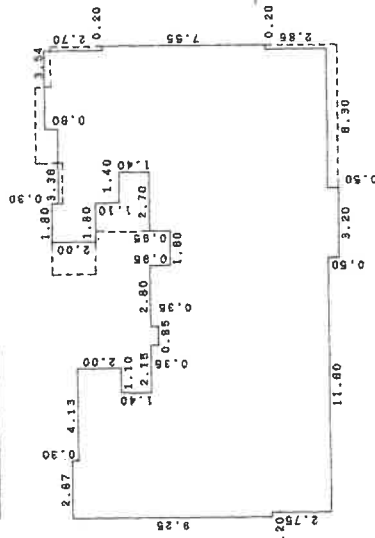
31-3

～31-19

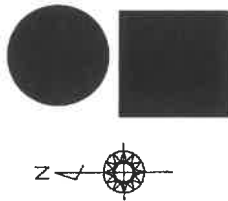
1階



2階～5階 (各階同型)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月4日 岐阜地方方法務局

令和7年8月4日

岐阜地方法務局

登記簿

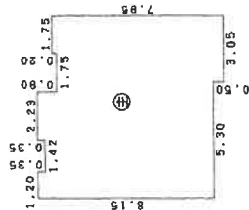
442167 各階平面図

号番屋家

領下四丁目
31番の11

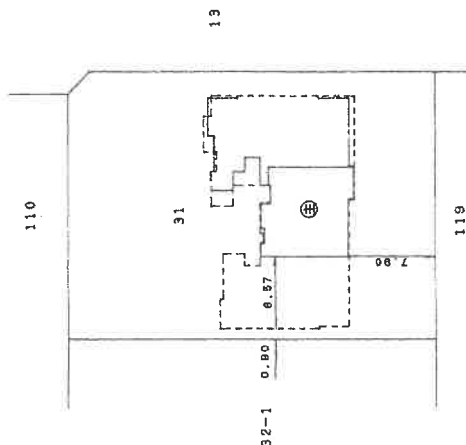
建築物図面

建築物の所在
岐阜市領下町31番地



求積表

1.20	x	0.35	=	0.4200
2.23	x	0.35	=	0.7805
4.85	x	0.55	=	2.6675
8.35	x	7.25	=	60.5375
1.75	x	0.20	=	0.3500
3.05	x	0.50	=	1.5250
Σ				66.2805

床面積 86.28m²

建築物の存する部分 4階

(會員專註)

(平) 成

作製)

縮尺

作者

人壽

1/250

縮尺

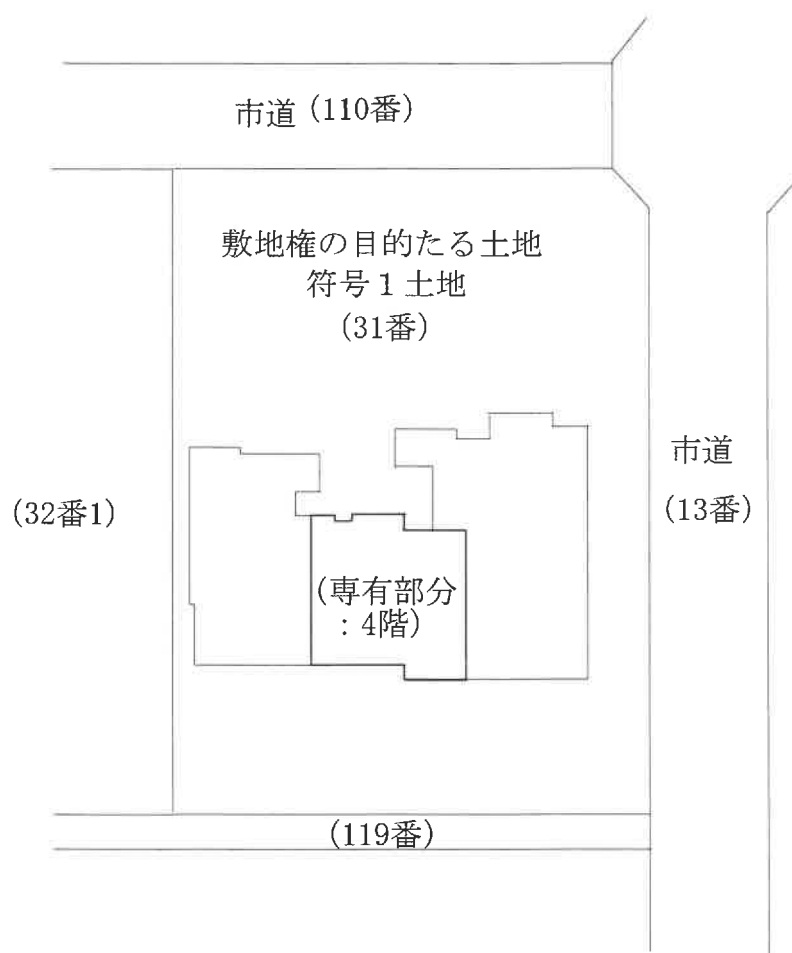
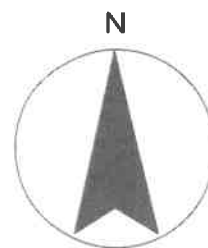
1/500

地方法院
9.3.13
处理

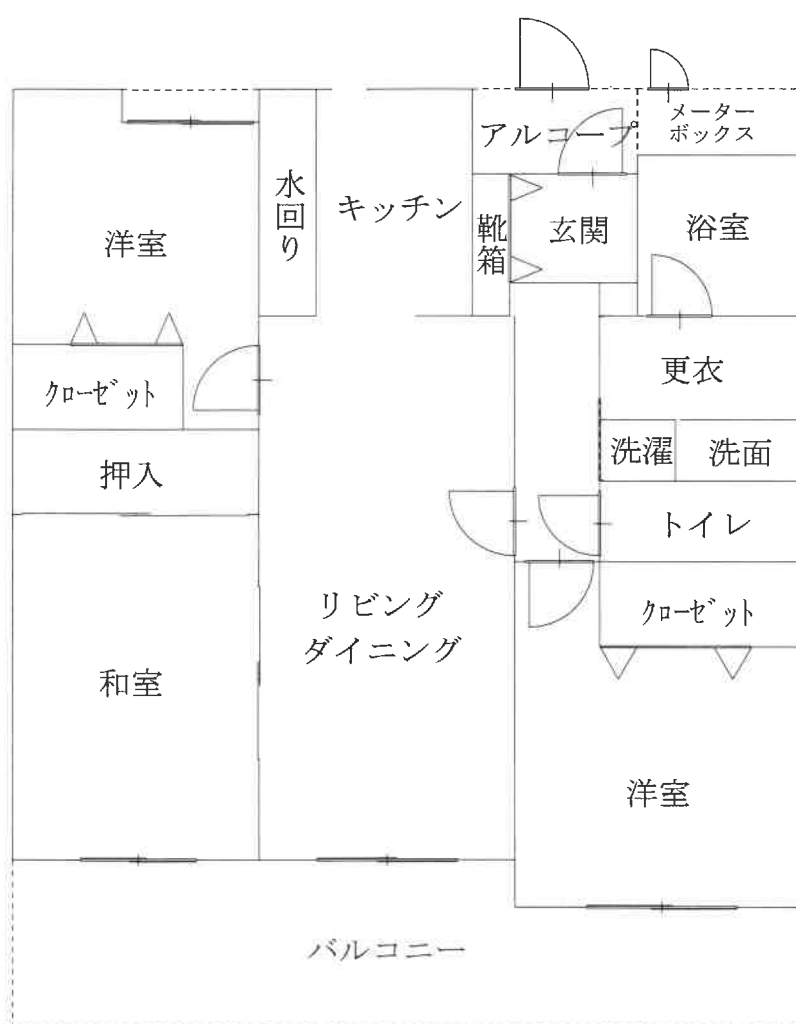
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図（概略）

一棟の建物



建物間取図（概略）



現況写真

写真①



一棟の建物

写真②



一棟の建物

現況写真

写真③



物件1 (402)